



2024_CBS_05600 OMV_2023147970 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Duddegemstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Jolien Declercq met als contactadres Kleine Duddegemstraat 30, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023147970) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herbouwen van een bijgebouw
- Adres: Duddegemstraat 29, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie A nrs. 228F, 228H, 233D en 236B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel langs de Duddegemstraat in Afsnee bij Sint-Denijs-Westrem. De omgeving kenmerkt zich als een randstedelijk open landschap ingesloten door de E40 en de Kortrijksesteenweg waar sporadisch woningen en hoeves voorkomen. Aan de overzijde van de weg staat een landhuis, het zogenaamde Mariasteen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen en herbouwen van een bijgebouw links van de voormalige hoeve. Het te slopen bijgebouw bestaat uit drie delen: een vermoedelijk voormalig bakhuisje in dezelfde stijl als de hoeve (2,50 m x 7 m), een schuur (17 m x 20,77 m) en een luifel (15 m x 6,92 m).

Het bakhuisje en de schuur zijn rechtmatig tot stand gekomen constructies, de luifel achteraan is niet rechtmatig tot stand gekomen.

Het nieuwe bijgebouw heeft een breedte van 16,50 m, een diepte van 15 m en een kroonlijsthoogte van 3,70 m met een nok op 6,92 m en wordt gebruikt als garage. De garage houdt een afstand van 4,27 m tot de rechter perceelsgrens en 9,19 m tot de woning aan de linkerkant. De constructie wordt afgewerkt met een bruinrode gevelsteen en grijze daksandwichpanelen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 07/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het (her-)aanleggen van verhardingen met kasseien (OMV_2018029237).
- Op 12/04/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een zonevrije woning, het renoveren van de bestaande verhardingen en het rooien van fruitbomen (OMV_2020123173).
- Op 28/04/2022 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een zonevrije woning en het renoveren van de bestaande verhardingen (OMV_2021140359).
- Op 20/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een zonevrije woning en het heraanleggen van verhardingen (OMV_2023003538).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 06/11/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 schuilhokken van 10,5 m² (2008/70115).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Integraal Waterbeleid** afgeleverd op 11 maart 2024 onder ref. M02\Dossiers\43184\AP:

In het kader van de watertoets vroeg u advies over de aanvraag van Jolien Declercq, met als voorwerp 'het herbouwen van een losstaand bijgebouw' op percelen gelegen te Gent, Duddegemstraat 29 en met als kadastrale ligging:

*GENT 26 AFD/AFSNEE Sectie A Nr 228f
GENT 26 AFD/AFSNEE Sectie A Nr 228h
GENT 26 AFD/AFSNEE Sectie A Nr 233d
GENT 26 AFD/AFSNEE Sectie A Nr 236b.*

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O713 (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen.

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. De contouren die gebruikt zijn voor opmaak van de fluviale kaarten betreffen echter een model van de Leie waarbij de laatste maatregelen op waterloop O713 (zoals bv. de bouw van het pompstation ter hoogte van de monding in de Leie) nog niet zijn opgenomen. Ondertussen is er een recenter model van de waterloop O713 beschikbaar. Hieruit blijkt dat bij een bui die eens om de 100 jaar voorkomt (T100), het waterpeil zal stijgen tot ongeveer 7,00 m TAW. Er zal dus geen ruimte voor water verloren gaan bij een overstroming met middelgrote kans (T100) bij huidig en toekomstig klimaat. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Jolien Declercq met als voorwerp 'het herbouwen van een losstaand bijgebouw' op percelen gelegen te Gent, Duddegemstraat 29 onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

- De bodem van de infiltratievoorziening mag niet dieper dan 70 cm onder het bestaande maaiveld worden voorzien. Het huidige ontwerp voldoet daar aan.

- **Gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 29 februari 2024:

De herbouw heeft geen negatieve impact op natuurwaarden en overlapt niet met het Thematisch RUP Groen. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en toepassing van de VCRO laat het ANB over aan de vergunningsverlener.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

In een eerdere vergunning werd gesteld dat de gebouwen beschouwd worden als landbouwbedrijfsgebouwen. Er werd nadien gesteld dat er op het perceel geen landbouwactiviteit meer uitgeoefend wordt sinds 1969. Omdat de gebouwen volgens het gewestplan en het BPA gelegen zijn in parkgebied, zou dus ook een volwaardig landbouwbedrijf hier zonevreemd zijn. De aanvraag heeft dus betrekking op zonevreemde constructies.

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

BPA

Het te slopen bakhuisje, de te slopen schuur en het nieuw te bouwen bijgebouw liggen in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als **zone voor parkgebied**.

Zoals hierboven gesteld zijn het bakhuisje en de schuur zonevreemde gebouwen omdat ze niet eigen zijn aan de invulling van het parkgebied en kan gebruik gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Artikel 4.4.10.ev. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Zowel het bakhuisje als de schuur worden geacht hoofdzakelijk vergund te zijn. Er moet opgemerkt worden dat de luifel niet beschouwd wordt als een vergund geachte constructie. De zonevreemde constructies zijn niet verkrot en niet opgenomen in het leegstandsregister.

Deze bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen of constructies.

Deze aanvraag heeft betrekking op **artikel 4.4.17.**, het herbouwen van een zonevreemde constructie (niet woningbouw) op dezelfde plaats. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. Het nieuwe gebouw overlapt volledig met de te slopen constructie.

De aanvraag is in overeenstemming met de zonevreemde basisrechten.

Gemeentelijk RUP

De luifel ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' in deelgebied Afsnee - Rosdambeekvallei (definitief vaststelling door de Gemeenteraad op 28 september 2021), in **zone voor natuur**.

Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur. Enkel werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Verhardingen dienen tot het minimum beperkt te blijven.

De luifel wordt gesloopt, er wordt niet opnieuw gebouwd in deze zone. Het slopen van de luifel is in overeenstemming met de visie van het gemeentelijk RUP.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- langs de rechter perceelsgrens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- langs de rechter perceelsgrens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langs de rechter perceelsgrens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De nieuwe constructie heeft een dakoppervlakte van 247,50 m² en wordt afgewerkt met een hellend dak. Er worden geen nieuwe verhardingen aangelegd. De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 247,50 m².

Hemelwaterput

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit gebouw moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het gebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door de aanleg van een groendak. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Er worden twee hemelwaterputten met elk een volume van 15000 liter geplaatst. Dit komt overeen met een dakoppervlakte van 300 m². De voorziene hemelwaterputten zijn bijgevolg voldoende groot. Gezien de grootte van het perceel en de motivering voor het hergebruik (reinigen van gebouw en voertuigen, sproeien van tuin e.d.) is de grootte van de hemelwaterput aanvaardbaar.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Op de plannen staat aangeduid dat de overloop naar een infiltratievoorziening loopt. De infiltratievoorziening heeft een buffervolume van 9500 liter en een infiltratieoppervlakte van 55 m².

Voor dergelijk gebouw is een buffervolume van 8167 liter en een oppervlakte van 19,80 m² voldoende. De infiltratievoorziening die geplaatst wordt is bijgevolg aanvaardbaar.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. De contouren die gebruikt zijn voor opmaak van de fluviale kaarten betreffen echter een model van de Leie waarbij de laatste maatregelen op waterloop O713 (zoals bv. de bouw van het pompstation ter hoogte van de monding in de Leie) nog niet zijn opgenomen. Ondertussen is er een recenter model van de waterloop O713 beschikbaar. Hieruit blijkt dat bij een bui die eens om de 100 jaar voorkomt (T100), het waterpeil zal stijgen tot ongeveer 7,00 m TAW. Er zal dus geen ruimte voor water verloren gaan bij een overstroming met middelgrote kans (T100) bij huidig en toekomstig klimaat. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld in het advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Integraal Waterbeleid.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 maart 2024 tot en met 4 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voor het bouwen van een nieuw bijgebouw na het slopen van de bestaande constructies is in overeenstemming met de zonevremde basisrechten.

De oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel verminderd, ook in de zone voor natuur wordt bebouwing verwijderd wat positief is. Het gebouw staan in functie van de activiteiten op het perceel en zal niet gebruikt worden als woning.

Omwille van de voorgaande redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023147970_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bijgebouw aan mevrouw Jolien Declercq gelegen te Duddegemstraat 29, 9051 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

De voorwaarden uit het advies van Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid moeten nagevolgd worden:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.
- De bodem van de infiltratievoorziening mag niet dieper dan 70 cm onder het bestaande maaiveld worden voorzien. Het huidige ontwerp voldoet daar aan.

Functie

De constructie wordt vergund als woningbijgebouw. Het is niet toegestaan om dit om te vormen naar een woning.

Er moet ook steeds voldaan worden aan de voorwaarden uit de eerder afgeleverde vergunningsaanvraag (ref. OMV_2023003538) inzake de breedte van de oprit, de riolering en de verhardingen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_05600 - OMV_2023147970 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Duddegemstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023147970

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_afbraak bijgebouw_G_B_1.pdf	/T1Lvavy0Actwvacm5PyTw==
BA_infiltratie_D_N_1.pdf	YT7Md/2QkKQXqx5IN+L9GQ==
BA_bijgebouw_G_N_2.pdf	Q1Txp3ZfbIVVmifgynP29A==
BA_bijgebouw_G_N_1.pdf	ZnpvkDf0zX9kNSHsAsyDuw==
BA_bijgebouw_G_N_4.pdf	5IjyQzXqSSyGGp4OGP6G7g==
BA_bijgebouw_G_N_3.pdf	uCVJD5b9H/5YtZDI0tGyxw==
BA_bijgebouw_P_N_1.pdf	S4ZNIcLjhw/lhQ5QTYPItg==
BA_bijgebouw_P_N_2.pdf	PV7r+e3Qy3Nec+lteJpUoA==
BA_inplanting_I_B_1.pdf	Z6gjj/Evh6gpGnF7FwTTjw==
BA_inplanting_I_N_1.pdf	fWZMC8pv1gEEMy0erWRMGQ==
BA_legende_L_N_1.pdf	6kVj82uneihm0U5jEj2hwg==
BA_bijgebouw_S_N_1.pdf	E0W2cYJGw8w6vlqHxd4Pww==
BA_terreinprofiel_T_N_1.pdf	PH2nR9DL10ImM6QfEcP5XQ==
BA_terreinprofiel_T_B_1.pdf	hngL/0qn2HBG2TiUmP3koA==